

溢价5393%，停车场用地为何遭争抢

社会资本炒高停车场用地价格，却忽视了拿地后的风险

本报记者 蒋敏华 印梦怡 文/摄

1月杭州土拍连连，宝地不少，却不想，风头都让一宗停车场用地给抢了。1月21日，灯塔单元一宗停车场用地(半山公园附近)出让，起拍价15万元，经历了300轮竞价，用了7个小时才决出胜负，最终由杭州市下城区国有资产经营有限公司以824万元收入囊中，溢价率达到惊人的5393%。

之所以溢价率如此之高，是因为有社会资本狂抢停车场用地。有人认为停车场是一桩稳赚不赔的生意，也有人说停车场投资巨大回报周期太长，一不小心就会掉进坑里。

真相究竟如何？近日，钱报记者进行了调查。



扫描二维码
查摇号信息

起拍价15万元 总投资其实要上亿元

这宗停车场地块，位于上塘河边的永丰公园内，永祥街和回龙路西北边，东边是北景园枫丹苑和永佳西苑，南侧是北景园丹桂苑，西边则是上塘河。据悉，周边住宅小区较多，广大居民饱受停车难的困扰。根据规划要求，地下设置智能机械式社会停车库，规模不少于400个泊位。

“这块地起拍价仅15万元，外人看来确实低得有些离谱。不过，如果把建造成本算进去，可能很多人就不会这么想了。”有业内人士告诉记者，根据规划要求，2145m²的地面要建造400个停车位，地下至少要造四五层，挖掘深度为16~18米。

“我们根据这一工程量来测算，每个车位的建造成本要超过20万元，工程造价高达9000万元左右。土地起拍价设置得这么低，或许是已经考虑到造价成本偏高这一因素。这个停车场造价加上地价，总投资约需1亿元。”该人士透露。

首个拍卖的停车场地块 投资7000万，首年营收100多万

杭州政府为破解“停车难”问题，积极鼓励社会力量投资建设公共停车场。2014年12月10日，杭州首次试水停车场地块出让。在灯塔单元停车场用地出让之前，杭州已陆续出让7宗停车场用地。

由于种种原因，目前已营业的停车场仅1个，即2014年12月10日出让的文晖大桥东地块，最终以1668万元总价成交，由上海锦惠建设有限公司夺得。该停车场共7层(地下1层地上6层)，建筑面积9620m²，共240个停车位。经历三年建设期，于2017年底竣工交付，2018年3月开始正式运营。

1月28日下午，记者前往该停车场。虽然该停车场地段并不偏远，不过由于地处文晖大桥东南侧，车辆驶过文晖大桥时很难引起注意。这是一幢6层高的灰黄色大楼，如果不是“锦汇停车楼”几个大字，很难想到这是一个停车场。

锦汇停车楼每层停车位数量三四十个。记者在指示牌上看到，负1层到3层还有31个剩余车位，由此看来这几层停车量还不错。不过，记者将车子驶入4~6层，却发现绝大多数车位空着。总体看来，车位使用率较低。

在大楼一层，除了部分停车位，还分割了一块作为洗车、维修、汽车美容等服务，并且



设置了休息区，供电动汽车的车主充电时休息等候。

“停车一小时5元，一天封顶40元。这边主要的客源，除了临时停车的散客，还有对面水果批发市场，以及隔壁装修公司的停车需求。也会有一些周边小区的业主前来包月，每月550元。”停车楼保安告诉记者说。

这个停车楼赚钱吗？对此，上海锦汇停车场相关负责人无奈表示：“从2018年3月到12月，一年不到的时间营收100多万元，但经营成本高达200多万元，其中财务成本就要80多万元，而且拿地成本加上建设及设施成本就至少7000万元，按照现在的营收情况，可以说是举步维艰。”

他还告诉记者，当初公司拿地时，考虑到停车产业在长期看收入是相对稳定的，也做好了预计10年收回成本的准备。但从目前来看，收回投资成本的周期已远不止10年。

社会资本炒高地价 会有不小的风险

投资停车场，到底能不能赚钱？

杭停股份是钱江新城投资集团旗下的一家专业经营停车场的国企，除了做专业停车场运营之外，还直接拍下了3宗停车场用地。“投资停车场，地价只是小头，建造成本才是大头。有些人以为只需要在地上划车位，其实没那么简单。新出让的停车场用地，对停车位数量都有规划要求，要么往地下挖空间，要么往地上造房子，建造成本都不会低。”杭停股份相关负责人告诉记者，如果往地下挖，一个普通车位造价为25万~30万元，一个机械立体车位造价也要超出20万元。

再来看车位收益。据记者了解，目前杭州生意最好的停车场，一个车位的年收益可以达到3万元。但对非核心地段的停车场来说，一个车位的年收益很难超过1万元，基本上能做到5000元就算不错了。

以一个总造价30万元的车位为例，每年5000元收入的话年化收益仅为1.7%。

如此看来，投资停车场俨然是一笔必亏无疑的买卖，难道投资者都是钱多人傻？

对此，杭停股份该负责人表示，从中长期



看投资停车场还是有希望的。“首先，随着物价上涨，停车收费标准也会水涨船高；其次，随着电动汽车进一步普及，人们对充电桩需求明显上升，由此将会给停车场带来利润新增点；再次，随着城市智慧平台进一步升级，停车场APP使用普及，停车位的有效使用率会显著提高。甚至有朝一日等到无人驾驶技术普及，车主抵达目的地之后，车子会自动去寻找周边的停车位。毕竟停车场用地使用权有40年，现在亏钱，不意味着十年二十年之后经营状况不会发生根本性变化。”

该负责人建议，首先，投资停车场，就要做好持久战准备；其次，投资需谨慎，许多人对停车产业过于理想化，也使得停车场用地被社会资本炒高。国企出于民生责任，主动参与市场竞争来对抗这种非理性的现象，毕竟推出停车场用地的初衷是为了缓解停车难的问题，灯塔单元停车场地块正是这种情况。

当然，对于停车场投资者而言，由于是国有建设出让用地，停车场可以办出产权证，这意味着可以申请抵押贷款。

停车场有稳定的现金流，有条件打包成金融产品。例如钱投集团就在2018年3月发行了49亿元的停车场建设专项债券，发行票面利率为5.65%，期限7年，建行、农行、华夏银行、银行银行等金融机构均参与了认购。运营企业也能因此缓解资金压力。

上图：锦汇停车楼三楼，空位不少。

下图：锦汇停车楼，杭州首个拍卖的停车场地块已运营。